



Valide aqui
este documento



**SEXTO SERVIÇO
REGISTRAL DE IMÓVEIS**
Comarca da Capital - RJ.

093617.2.0132880-54



LIVRO 2

REGISTRO GERAL

FICHA: 01

MATRÍCULA Nº 132.880	DATA 09/03/2022	C.L. 08.015-0 INSCRIÇÃO 0.311.201-8
IMÓVEL – Fração ideal de 0,002859 do respectivo terreno onde figura o prédio nº 853 (a ser demolido), pela Rua da Regeneração, que corresponderá ao APARTAMENTO 409 do BLOCO 01, do edifício em construção situado na RUA SARGENTO SILVA NUNES Nº 250, que mede de frente para a Rua da Regeneração do vértice I ao vértice J mede 6m16 em curva interna subordinada a um raio de 7m00, do vértice J ao vértice A mede 4m29 em reta, do vértice A ao vértice B mede 6m10 em curva interna subordinada a um raio de 7m00, do vértice B ao vértice C mede em reta de 65m00; pelo lado esquerdo – sentido de quem de dentro do terreno olha para frente do lote, para a Rua Sargento Silva Nunes, do vértice I ao vértice H mede 86m35; pelo lado direito - sentido de quem de dentro do terreno olha para frente do lote, do vértice C ao D mede 64m00 e confronta com o nº 765 da Rua da Regeneração; nos fundos do vértice D ao E mede 22m00, do vértice E ao F mede 11m54, do vértice D ao vértice F confronta com o nº 285 da Rua Teixeira Ribeiro, do vértice F ao G mede 22m00 e confronta com os nºs 265 e 275 da Rua Teixeira Ribeiro, do vértice G ao H mede 49m96 e confronta com o nº 254 da Rua Sargento Silva Nunes com numeração suplementar pela Rua Teixeira Ribeiro nº 251. PROPRIETÁRIA – CCISA64 INCORPORADORA LTDA, com sede em São Paulo – SP, CNPJ nº 35.576.105/0001/78. TÍTULO AQUISITIVO - Adquirido de Brasif S/A Administração e Participações, através da escritura de compra e venda do 10º Serviço Notarial desta cidade, Livro nº 7836, Fls. 171/173, de 26/05/2021, registrada no Livro nº 2, Ficha 01 verso, da Matrícula nº 15.138-A, no ato R.9, em 15/07/2021. O Oficial <i>Alexandre Jorge Ferreira</i> Responsável pelo Expediente Mat. 94/22299 AV. 1 – 09/03/2022 – CONSIGNAÇÃO. Certifico, que esta matrícula foi aberta, face ao MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA, registrado no Livro 2, Ficha 02, no ato R.10, da Matrícula nº 15.138-A, em 20/07/2021. O Oficial <i>Alexandre Jorge Ferreira</i> Responsável pelo Expediente Mat. 94/22299 AV. 2 – 09/03/2022 – TERMO DE AFETAÇÃO. Certifico, que a unidade residencial objeto desta matrícula integrante da Incorporação Imobiliária acima mencionada, foi submetida ao regime de afetação, observando o que confere o art. 31-A da lei 4591/64, com as alterações introduzidas pela Lei nº. 10.931, de 02/08/2004, conforme Termo de Afetação averbado no Livro 2, Ficha 03, da Matrícula nº 15.138-A, no ato AV. 11, em 20/07/2021. O Oficial <i>Alexandre Jorge Ferreira</i> Responsável pelo Expediente Mat. 94/22299 AV. 3 – 09/03/2022 – ENQUADRAMENTO. Certifico, que o empreendimento do qual faz parte o imóvel objeto desta matrícula, é exclusivamente residencial com 344 unidades e que está enquadrado no PROGRAMA CASA VERDE E AMARELA, averbado no Livro 2, Ficha 03, da Matrícula nº 15.138-A, no ato AV.12, em 20/07/2021. O Oficial <i>Alexandre Jorge Ferreira</i> Responsável pelo Expediente Mat. 94/22299 AV. 4 – 09/03/2022 – TERMO DE COMPROMISSO. Certifico, conforme consta averbado no Livro 2, Ficha 03, da Matrícula nº 15.138-A, no ato AV.13, em 20/07/2021, que a proprietária CCISA64 INCORPORADORA LTDA, vem declarar que se responsabiliza pela averbação da demolição do prédio nº 853, da Rua da Regeneração, antes da concessão do habite-se. O Oficial <i>Alexandre Jorge Ferreira</i> Responsável pelo Expediente Mat. 94/22299 (CONTINUA NO VERSO)		

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/E598B-33QCD-SXXZ9-X88L2>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital





Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/E598B-33QCD-SXXZ9-X88L2>

093617.2.0132880-54

MATRÍCULA Nº 132.880

FICHA 01 VERSO

AV. 5 – 09/03/2022 – REABILITAÇÃO DE USO DO SOLO.

Certifico, conforme consta averbado no Livro 2, Ficha 03 verso, da Matrícula nº 15.138-A, no ato AV.15, em 21/09/2021, e que de acordo com a Licença Ambiental Municipal da Secretaria Municipal de desenvolvimento Econômico, Inovação e Simplificação, da Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro, de 05/07/2021, que fica atestada a recuperação da área considerando os parâmetros da Resolução CONAMA nº 420/2009: "a área foi classificada como ÁREA REABILITADA (AR) PARA USO DECLARADO – RESIDENCIAL/COMERCIAL, conforme Resolução Conama nº. 420/2009, e ficam proibidos a captação e o uso de água subterrânea, provenientes deste lote e de seu entorno, para quaisquer fins" de acordo com os estudos ambientais elaborados pela Subsecretaria de Meio Ambiente - SC/SUBMA, reabilitando para uso residencial o empreendimento localizado na Rua Sargento Silva Nunes Nº 250. O Oficial.

Alexandre Jorge Ferreira
Responsável pelo Expediente
Mat. 94/22299

AV. 6 – 09/03/2022 – HIPOTECA.

Certifico, conforme consta registrado no Livro 2, Ficha 03 verso, da Matrícula nº 15.138-A, no ato R.16, em 16/11/2021, que a **CCISA64 INCORPORADORA LTDA**, anteriormente qualificada, na qualidade de devedora, deu os imóveis que integram o memorial de incorporação registrado Livro 2, da matrícula nº 15.138-A, no ato R. 10, em 20/07/2021, em primeira e única hipoteca, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL/CEF**, com sede em Brasília/DF, CNPJ 00.360.305/0001-04, em garantia do pagamento da dívida de R\$45.867.324,00, que deverá ser paga na forma do título, com os reajustes monetários e encargos constantes do contrato; e que para fins do artigo 1484 do Código Civil, fica fixado em R\$77.209.000,00 o valor de todos os imóveis hipotecados. O Oficial.

Alexandre Jorge Ferreira
Responsável pelo Expediente
Mat. 94/22299

AV. 7 – 05/08/2022 - DEMOLIÇÃO - (Prot. 472.603)

Certifico, nos termos do requerimento de 17/02/2022, instruído pela certidão nº 23/0027/2022, da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, Inovação e Simplificação, Subsecretaria de Controle e Licenciamento Urbanístico, Coordenadoria Geral de Licenciamento e Fiscalização, Coordenadoria de Licenciamento e Fiscalização Urbanística 3 – Méier, datada de 25/01/2022, que foi concedida licença para demolição de prédio não residencial (industrial), com **1.230,00m²**, situado na Rua da Regeneração, nº 853, tendo a aceitação das obras sido concedida em 22/12/2021. **Selo de Fiscalização Eletrônico nº EEEE 11144 acc.** O Oficial.

Alexandre Jorge Ferreira
Responsável pelo Expediente
Mat. 94/22299

AV. 8 – 16/08/2023 - HABITE-SE.

Certifico, que o **"HABITE-SE"** do imóvel objeto desta matrícula foi concedido em **07/06/2023**, conforme certidão nº 23/0181/2023, Proc. 23/440025/2021 e expedida em 07/06/2023, da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, Inovação e Simplificação, Subsecretaria de Controle e Licenciamento Urbanístico, Coordenadoria Geral de Licenciamento e Fiscalização – Coordenadoria de Licenciamento e Fiscalização Urbanística 3 – Méier, averbado no Livro 2, Ficha 02, da Matrícula nº **132.839**, no ato AV.11, em **16/08/2023**. O Oficial.

Alexandre Jorge Ferreira
Responsável pelo Expediente
Mat. 94/22299

AV. 9 – 05/12/2023 – CANCELAMENTO DO TERMO DE AFETAÇÃO – (Prot. 494.005).

Certifico que, nos termos do requerimento datado de 31/10/2023, fica cancelado o termo de afetação devidamente transportado para o ato AV.2. **Selo de fiscalização eletrônico nº ECAH72039 GEC.** O Oficial.

Alexandre Jorge Ferreira
Escriturante Substituto
Mat. 94/22299

(CONTINUA NA FICHA 02)



Valide aqui
este documento



**SEXTO SERVIÇO
REGISTRAL DE IMÓVEIS**
Comarca da Capital - RJ.

093617.2.0132880-54

LIVRO 2

REGISTRO GERAL

FICHA: 02

MATRÍCULA Nº 132.880	DATA 09/03/2022	C.L. 08.015-0 INSCRIÇÃO 0.311.201-8
-----------------------------	------------------------	--

CONTINUAÇÃO DA FICHA 01 DA MATRÍCULA Nº 132.880, LIVRO 2

IMÓVEL – APARTAMENTO 409 do BLOCO 01, do edifício situado na RUA SARGENTO SILVA NUNES Nº 250.

AV. 10 – 05/12/2023 – DESLIGAMENTO DE HIPOTECA – (Prot. 492.946).
Certifico que, fica o imóvel objeto desta matrícula desligado da hipoteca devidamente transportada para o ato AV.6, conforme instrumento particular da Caixa Econômica Federal/CEF, de 23/05/2023. **Selo de fiscalização eletrônico nº ECAH72040 BDC. O Oficial**

R. 11 – 05/12/2023 - COMPRA E VENDA - (Prot. 492.946).
Nos termos do instrumento particular da Caixa Econômica Federal/CEF, contrato nº 8.7877.1704437-1, de 23/05/2023, **CCISA64 INCORPORADORA LTDA**, anteriormente qualificada, vendeu o imóvel objeto desta matrícula a **ANA PAULA DA SILVA RODRIGUES**, brasileira, solteira, maior, tecnóloga, CPF nº 149.970.957-96, residente e domiciliada nesta cidade, pelo preço de R\$220.000,00, sendo R\$44.335,50 por recursos próprios, R\$2.937,00 por desconto complemento concedido pelo FGTS/União e R\$172.727,50 pelo financiamento da credora; tendo o imposto de transmissão sido declarado isento, com base na Lei nº 5.065/2009, conforme guia nº 2.584.986, emitida em 19/06/2023. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$220.000,00. **Selo de fiscalização eletrônico nº ECAH72041 ABI. O Oficial**

R. 12 – 05/12/2023 – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – (Prot. 492.946).
Pelo instrumento particular que serviu de base aos atos AV.10 e R.11, **ANA PAULA DA SILVA RODRIGUES**, acima qualificada, alienou fiduciariamente o imóvel objeto desta matrícula em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF, para garantia do pagamento da dívida no valor de R\$172.727,50, regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Incorrendo a devedora em mora após o prazo de carência de 30 dias para intimação e consolidação da propriedade em favor da credora; fica atribuído o valor de R\$220.000,00, para fins de leilão público. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos R\$172.727,50. **Selo de fiscalização eletrônico nº ECAH72042 FFA. O Oficial**

AV - 13 - M - 132880 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº **524489**, aos **06/03/2026**. Pelo Ofício nº 696731/2026, datado de 05/03/2026, formulado pela credora, e conforme documentos hoje arquivados, foi solicitada ao Registro de Imóveis e feita pelo Registro de Títulos e Documentos a intimação pessoal do devedor **ANA PAULA DA SILVA RODRIGUES**, inscrita no CPF/MF sob o nº 149.970.957-96, para quitar as obrigações da alienação fiduciária em garantia que grava o imóvel desta matrícula, restando infrutífera, e publicados editais em 22/05/2026, 25/05/2026 e 26/05/2026, na forma do art. 26, §4º, e 26-A, da Lei 9.514/97. Averbação concluída aos 07/07/2026, por Kleber Pontes (24603). Selo de fiscalização eletrônico nº EFDI 43400 VSE. Assinado digitalmente por Diego Luiz Carvalho de Oliveira, Escrevente Substituto, 22081 - - - - -

CONTINUA NO VERSO



Valide aqui
este documento

SEXTO SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

Comarca da Capital - RJ.

REGISTRO GERAL
MATRÍCULA ELETRÔNICA

LIVRO 2

MATRÍCULA Nº: 132.880	CNM: 093617.2.0132880-54	FICHA Nº: 02-V
---------------------------------	------------------------------------	--------------------------

AV - 14 - M - 132880 - CADASTRO IMOBILIÁRIO BRASILEIRO, RETIFICAÇÃO DE INSCRIÇÃO E ÁREA CONSTRUÍDA: Prenotação nº 529158, aos 22/07/2026. De acordo com o disposto no Art. 440-AQ, II, IV, a ,1 e 2 do Provimento 149/2023 CNJ de 03/09/2023 c/c Art. 5º da Instrução Normativa RFB nº 2.275/2025, e com base na certidão do Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais, emitida em 23/07/2026, fica averbado que o imóvel desta matrícula está inscrito no Cadastro Imobiliário Brasileiro sob o nº **SS1C59G-D**, e com base no talão do IPTU do ano de 2026 do Município do Rio de Janeiro, fica averbado que o imóvel encontra-se inscrito sob o nº **3.467.738-5** e possui **41 m²** de área construída. Averbação concluída aos 10/08/2026, por Luan Oliveira (23146). Selo de fiscalização eletrônica nºEFDX 24550 PFD.Assinado digitalmente por Alexandre Jorge Ferreira, Escrevente Substituto, 22299 - - - - -

AV - 15 - M - 132880 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Prenotação nº 529158, aos 22/07/2026. Pelo requerimento de 17/07/2026, hoje arquivado, e verificado o cumprimento do art. 26, §7º, da Lei 9514/97, **CONSOLIDA-SE A PROPRIEDADE** do imóvel desta matrícula em nome da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CEF**, com sede em BRASÍLIA - DF, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, ficando a mesma com a obrigação de promover leilão público do imóvel dentro de 60 dias contados da data do registro (art. 27 da Lei 9514 de 20/11/1997). Valor declarado do imóvel: **R\$ 230.198,95**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R\$ 230.198,95**, guia nº 2.984.605. Averbação concluída aos 10/08/2026, por Luan Oliveira (23146). Selo de fiscalização eletrônica nºEFDX 24551 KOX.Assinado digitalmente por Alexandre Jorge Ferreira, Escrevente Substituto, 22299 - - - - -

AV - 16 - M - 132880 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Prenotação nº 529158, aos 22/07/2026. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto do ato R-12 desta matrícula, face à autorização dada pela credora, no requerimento do AV-15. Averbação concluída aos 10/08/2026, por Luan Oliveira (23146). Selo de fiscalização eletrônica nºEFDX 24552 BAX.Assinado digitalmente por Alexandre Jorge Ferreira, Escrevente Substituto, 22299 - - - - -

CERTIFICO que a presente cópia é reprodução autêntica do inteiro teor da matrícula 132880, extraída nos termos do art. 19 da Lei 6015/73, dela constando todos os eventuais ônus reais, convencionais, citação de ações reais ou pessoais reipersecutórias que recaem sobre o imóvel. Busca realizada às do dia . Expedida em 10/08/2026.

Emolumentos: **R\$ 124,08**
Fundgrat.....: **R\$ 2,48**
FETJ: **R\$ 24,81**
Fundperj.....: **R\$ 10,54**
Funperj.....: **R\$ 10,54**
Funarpen.....: **R\$ 7,44**
FUNPGALERJ: **R\$ 1,24**
FUNPGT: **R\$ 1,24**
FUNDAC: **R\$ 1,24**
ISS.....: **R\$ 6,66**
Selo Fisc.: **R\$ 3,27**
Total.....: **R\$ 193,54**

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EFDX 24553 MGB



Consulte a validade do selo em:
<http://www.3.tjrj.jus.br/sitepublico>

Documento assinado eletronicamente na forma dos Prov.. 47/2015 CNJ e 45/17 CGJ que regulamentam a emissão de certidões eletrônicas pelos Registros de Imóveis do Estado do Rio de Janeiro
Recebemos do a importância acima descrita referente a esta certidão.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/E598B-33QCD-SXXZ9-X88L2>